



Lone Thomsen
Kim Brokman
Elvir Vejo
Ballerup Boligselskab

Dato: 8. januar 2021

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Erhverv og Miljø

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.02.00-A26-1-20

Referat

fra dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab og Ballerup Kommune den 7. januar 2021.

1. Covid-19

Torben orienterede om smittetallet for Ballerup. Tallet er relativt højt, men jævnt fordelt i boligområder og aldersgrupper.

Det mobile testcenter kommer jævnlige til Ballerup.

Lone spurgte om mulighed for at ældre eller gangbesværede borgere, kan blive testet i deres eget hjem. Der er eksempler på borgere, der har svært ved at få taxa eller flextrafik, til at køre dem til testcentre. Boligorganisationen vil gerne oplyse om dette.

Torben oplyste, at som udgangspunkt er det ikke en mulighed, men kan ikke afvise at det i helt specielle situationer kan gøres. Der skal derfor ikke skiltes med det.

2. Årets temaer

a. Hjælpe midler til ældre og handicappede borgere

Torben orienterede om hjælpemidler til ældre borgere. Nogle hjælpemidler indkøbes af Ballerup Kommune, men borgere kan også selv købe hjælpemidler, f.eks. el-scootere, der har behov for opladning.

Ballerup Kommune har fokus på ældre borgere og muligheden for at blive boende i sit eget hjem, så længe det er muligt, derfor gøres der opmærksom på behov for ladestandere mm.

Kim oplyste, at opsætning af f.eks. ladestandere, dels er et økonomisk spørgsmål men også et praktisk spørgsmål, bl.a. hvor kan de opsættes, hvor må el-scooterne stå og overholder man krav fra brandmyndigheden, det er en udfordring bl.a. på Egely.

Lone oplyste, at Ballerup Boligselskab har fokus på de ældre beboere og vil gerne tage spørgsmålet op i organisationsbestyrelsen.

b. LAR-projekter – lokale regnvandsløsninger på boligafdelingens udearealer

Der er udarbejdet et bilag, af vores kolleger i Team Klima og Miljø. Bilaget er sendt ud sammen med dagsordenen.

Kim oplyste, at de gode ideer fra bilaget kan tages med til markvandring i boligafdelingerne.

3. Gennemgang af styringsrapporter for 2020

Ballerup Boligselskabs besvarelser blev gennemgået og der blev knyttet følgende bemærkninger til svarene:

Emne: forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse:

-affaldssortering og genbrug – Lone oplyste, at der arbejdes med affaldssortering og genbrug. Der er behov for afklaring af, hvor molokkerne i Egebjerggård kan placeres, kan det f.eks. ske på Ballerup Kommunes areal.



Bispevangen har udfordringer med borgere fra de private boliger i området, der bruger containergården til byggeaffald, jord mm.

Kim oplyste, at der er planer om, at hegne containergården ind og gøre området pænere. Gården bruges af begge boligafdelinger i Bispevangen og afdelingsbestyrelserne skal være med til at godkende projektet og de udgifter der følger med.

Kim spurgte om der er noget i vejen for at opsætte overvågning i gården.

Torben svarede at der ikke er noget i vejen for dette, når det overholder reglerne på området.

-koordinering omkring beboere med psykiske udfordringer – Kim spurgte efter en kontakt til Ballerup Kommune, når der er beboere, der er udfordret.

Elvir oplyste, at der er en kontakt til Fronten, men i en konkret sag, hvor der er en beboer, der ikke vil lade driftsmedarbejderne få adgang til hans bolig, har Fronten ikke været hjælpsomme.

Det blev aftalt, at Almene boliger tager kontakt til Fronten om den pågældende beboer.

Kim gjorde opmærksom på, at Ballerup Boligselskab gerne vil i kontakt med medarbejdere i Fronten, der kan hjælpe borgere med udfordringer. F.eks. kan ejendomsfunktionærerne have behov for at få adgang til en bolig. Der er eksempler på at manglende vedligeholdelse af boligen kan medføre udsættelse af en borger, der efterfølgende skal have hjælp til en ny bolig.

Lone oplyste, at Domea har ansat en boligsocial medarbejder, der hjælper beboere, der er kommet i restance med deres husleje.

Emne: særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed:

-ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelse – Ballerup Boligselskab har lavet tilstandsvurdering i alle boligafdelingerne. Landsbyggefonden arbejder på et system, der kan styre de fremtidige granskninger af vedligeholdelsen.

Emne: særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift:

-boligafdelingerne er nu knyttet til servicecentret i Frederikssund. Beboerne henvender sig til servicecentret, der sørger for løsning af opgaverne. Der arbejdes løbende på at effektivisere og finde besparelser.

Domea er ved at etablere en fælles indkøbsaftale, som Ballerup Boligselskab har meldt sig til.

Elvir oplyste, at der bliver anvendt robotplæneklippere i de boligområder, hvor det kan fungere.

Boligafdelingernes vedligeholdelsestilstand:

Bispevangen/Parkbo – helhedsplanen skal forelægges for beboerne til godkendelse. Der er ikke mulighed for at holde afdelingsmøder, i øjeblikket. Planen kan sendes til urafstemning, men der vil være behov for et møde, hvor beboerne bliver informeret om hvilke arbejder, der planlægges samt huslejeforhøjelser mm.

Egely – Elvir gjorde opmærksom på, at der har været brandtilsyn, hvor afdelingen igen har fået et påbud.

Der er store udfordringer med glastaget i atriumgården.

Der er behov for mere samarbejde med Ballerup Kommune, der ejer en del af bygningen, der kan evt. indgås en aftale om drift.

Elvir har en ejeforeningsvedtægt, den sendes til Almene boliger.

Almene boliger retter henvendelse til Ejendomme om samarbejdet.

Lone spurgte, om der er planer om at bygge flere boliger ved Egely.

Torben svarede, at der ikke er nogen aktuelle planer om udbygning af Egely.

Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse

Styringsrapporternes oplysninger om henlæggelser blev drøftet.



Elvir gjorde opmærksom på, at der er forskellige udfordringer og behov i enkeltliggende huse og etageboliger.

Kim oplyste, at der skal gennemføres markvandring i alle boligafdelinger. Herefter er der møde med afdelingsbestyrelserne om behov for vedligeholdelse og henlæggelsernes størrelse.

Lone oplyste, at organisationsbestyrelsen gerne vil forhøje henlæggelserne, men det er ikke alle boligafdelinger, der har fokus på det.

Torben oplyste, at der er fokus på at der henlægges til vedligeholdelse. Politikerne spørger til dette, når der forelægges sager om større renoveringer mm.

4. Status for aktuelle sager om boligafdelingerne

a. Parkering i Egebjerggård

Lone spurgte til parkeringspladserne på Egebjerg. Der er stort behov for parkeringspladser og beboerne har behov for afklaring af regler for hvor de må parkere. Elvir oplyste, at boligafdelingernes matrikler er afgrænset til bygningerne. Udearealerne er kommunale arealer, der vedligeholdes af boligorganisationerne.

Ballerup Kommune har tidligere sørget for delvis beskæring af træer, men der er behov for ny beskæring.

Torben oplyste, at Ballerup Kommune har opsagt deres driftsaftale med HedeDanmark. Der bliver lavet aftaler med entreprenører, der kan løse opgaven og på længere sigt forventes opgaven sendt i udbud.

Almene boliger gør Driftsteamet opmærksom på udfordringerne.

b. Evt. opfølgning på møde mellem beboere og kommunen omkring de unge beboere i ungdomsboligerne i Egebjerggård (Ballerup Boligselskab)

Kim oplyste, at der har været udfordringer med nogle af beboerne i ungdomsboligerne. Derfor har bestyrelsen været i kontakt med Ballerup Kommune.

Torben er bekendt med at der har været kontakt til SSP-medarbejdere i Center for Børn og Unge-Rådgivning.

Der blev drøftet anvisning af ungdomsboliger. Som udgangspunkt anvises ungdomsboligerne til studerende. Hvis en ung uden uddannelse anvises skal der være et uddannelsesperspektiv og anvisningen omfatter en kortere periode med henblik på at følge op på om den unge beboer starter på uddannelse.

Kim oplyste, at der ikke har været nogen problemer efter 1. oktober 2020.

c. Kommunens planer for Linde Allé (Ballerup Boligselskab)

Kim spurgte til Ballerup Kommunes planer for Linde Allé.

Ballerup Boligselskab har tidligere spurgt om Ballerup Kommune er interesseret i at købe lokalerne i stueetagen.

Elvir oplyste, at der er planer om at skifte vinduer og terrassepartier. Der er rettet henvendelse til Ballerup Kommune, for at høre om de vil være med i projektet, så vinduerne i hele bygningen bliver skiftet ud samtidig. Der er ikke modtaget svar på dette.

Der er følgende sager til behandling i Almene bolig-teamet:

- Ballerup Boligselskab – vedtægter – ændring modtaget 16. september 2020
- Bispevangen – lån og husleje til nye vinduer, belægnings mm. – byggeregnskab modtaget 18. november 2020
- Ekkodalen – skema C – modtaget 22. december 2020
- Ekkodalen – Byggeskadefondens 1 års eftersyn – Elvir oplyste, at entreprenøren er ved at udbedre mangler.
- Bybjergvej ældreboliger – Det blev oplyst, at beboerne flytter ind i marts 2021.
- Bybjergvej seniorbofællesskab – Der er planer om at begynde at bygge i sommer 2021. Skema B forventes godkendt forår 2021.



5. Gennemgang af kvarterprofiler

Kvarterprofilerne for afdelingerne blev gennemgået. Profilerne indeholder alene side 1, da der er udfordringer med systemet.

Det blev aftalt, at der sendes et sæt profiler, når de er opdateret.

Torben oplyste, at kvarterprofilerne bl.a. anvendes i forbindelse med de individuelle anvisningsaftaler.

6. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

a. *Ventelister i henhold til Ballerupaftalen (Ballerup Boligselskab)*

Lone spurgte, om muligheden for at skrive hjemmeboende børn op til boliger i Ballerup Boligselskab.

Beboere kan skrive sig på den interne venteliste i boligselskabet og alle borgere kan skrive sig op til boliger på Ballerup Kommunes opskrivningsliste.

Kim spørger Domea om opskrivning på den interne venteliste.

Torben oplyste, at Ballerup aftalen er fornyet i 2020 og der planlægges møder med de enkelte boligselskaber om deres individuelle aftaler om anvisning.

Der er ikke ændret på anvisningen i Ballerup aftalen.

Torben opfordrede til at Ballerup Boligselskab overvejer hvilke ønsker der er til den individuelle aftale.

7. Eventuelt

a. *Registrering af boliger – ikke overensstemmelse i antal m2 på Egebjerggård*

Der er ikke overensstemmelse i mellem antallet af m2 boliger i boligafdelingens regnskab og i stamdata på Landsbyggefonden.

Ballerup Kommune er blevet opmærksom på det, i forbindelse med en uoverensstemmelse i antallet af almene boliger i Ballerup Kommune.

I boligafdelingen på Egebjerggård fremgår følgende:

Afdelingens regnskab – 167 boliger og 11.466 m2

LBF stamdata – 167 boliger og 11.367 m2.

b. *Udlejning af boliger – fleksible perioder*

Kim oplyste, at de fleste boliger bliver lejet ud pr. 1. og 15. i måneden.

Der kan opstå behov for, at leje en bolig ud på en anden dato, f.eks. den 30. i en måned. Har Ballerup Kommune bemærkninger til dette.

Ordningen vil ikke give boligkontoret nogen udfordringer, derfor er der ikke bemærkninger til den.